

Comune di
PIEVE DI CENTO



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 3/2012

Relazione illustrativa
Adeguamenti normativi (art. 26,27,33)

ELAB. 1

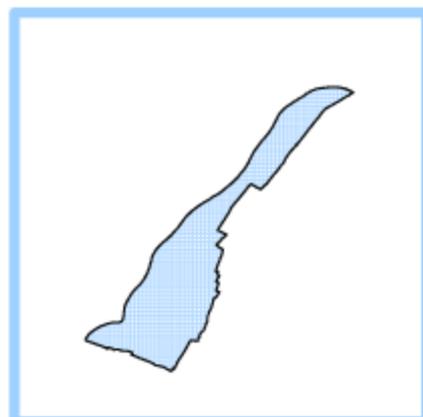
Sindaco
Sergio Maccagnani

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Pieve di Cento
Arch. Antonella Mantarro
Arch. Michela Volonnino
Geom. Angela Lamberti

adozione delib. C.C n. 81 del 17.12.2012
approvazione delib. C.C n. 44 del 18.06.2013



VARIANTE AL RUE N. 3/2012
per modifiche e integrazioni normative
(ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

PREMESSA

La Variante n. 3/2012 al RUE del Comune di Pieve di Cento (approvato il 14 marzo 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28), muove dalla necessità dell'Amministrazione Comunale di rivedere alcuni indirizzi in materia di parcheggi pubblici e privati negli Ambiti consolidati ASP-C e ASP-B a funzione prevalentemente artigianale e produttiva.

La Variante, di seguito descritta, modifica ed integra la normativa vigente.

Vengono allegati di seguito gli stralci normativi con le integrazioni di Variante proposta riportati in carattere ***grassetto corsivo***.

PROCEDURE

Le procedure sono quelle individuate all'Art. 33 della L.R. 20/2000, come modificata ed integrata.

Nello specifico si attesta che le presenti Varianti, non costituiscono variante sostanziale al RUE, non modificano il dimensionamento residenziale e produttivo e che non sono soggette, per la loro natura minimale, a Valutazione Ambientale Strategica, anche richiamando l'Art. 5, comma quinto, lettera b) della L.R. 20/2000, come modificata ed integrata.

Le procedure quindi prevedono che:

- il Comune adotta la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale
- successivamente l'Atto viene depositato presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso di deposito sul BUR ed un quotidiano locale nonché vi sia la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla Ausl
- il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni ricevute dagli Enti o da privati e approva la Variante al RUE con delibera del Consiglio

Comunale

- copia integrale (testo coordinato delle norme e delibera di adozione e approvazione) va trasmessa in copia cartacea ed informatizzata alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; il Comune deve pubblicare l'avviso di avvenuta approvazione su un quotidiano locale

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La difficoltà è emersa nella gestione quotidiana delle norme del RUE in fase di applicazione del conteggio degli standard di parcheggio sia pubblico che privato nei casi di cambio d'uso.

In particolare alcuni USI "UC14, UC15, UC16" sono stati collocati nel raggruppamento "Funzione Commerciale, Direzionale, di servizio e assimilabili" non solo perché rappresentano "*attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato*" prevalentemente residenziale, ma anche perché era necessario individuare quali erano le funzioni produttive (a dir meglio *artigianali di servizio alla persona*) che potevano essere previste all'interno del centro urbano esistente.

Viceversa il problema è sorto negli Ambiti produttivi esistenti (ASP-C e ASP-B a tutti gli effetti da considerarsi come ambiti consolidati ai sensi della L.R. 20/2000) allorché cambi d'uso riferiti agli USI sopracitati (UC14, UC15, UC16) essendo inseriti in una FUNZIONE diversa (FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI), secondo la L.R. 31, Art. 26, comma 4, determinano un aumento del carico urbanistico e quindi assoggettabili alla verifica degli standard, in particolare di parcheggio.

L'Amministrazione intende mantenere l'indirizzo generale del RUE confermando che in caso di cambio d'uso tra una FUNZIONE e l'altra, la verifica dei parcheggi debba essere fatta (si pensi ad un cambio d'uso da produttivo a commerciale, attività terziarie, ecc. e all'impatto si potrà avere sulle infrastrutture degli insediamenti stessi); è però possibile specificare che per alcuni usi (UC14, UC15, UC16) allorché non vi sia incremento di superficie, sia ammesso il cambio d'uso senza verifica degli standard di parcheggio, in

quanto gli usi suddetti di fatto comprendono attività artigianali di servizio perfettamente compatibili con gli Ambiti produttivi consolidati esistenti ASP-C e ASP-B.

Inoltre nelle tabelle di cui all'Art. 33, Parcheggi pubblici e privati, viene specificato che cosa si intende per Ambiti consolidati, richiamando tutte le definizioni in modo puntuale.

Negli stralci normativi allegati, quindi, vengono apportate le modifiche e le integrazioni rispondenti agli indirizzi sopracitati.

Stralcio normativo: IN GRASSETTO CORSIVO le parti aggiunte

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

1. Per quanto riguarda il "Sistema produttivo" negli elaborati grafici del RUE vengono riportati al solo scopo documentativo, anche gli "Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo – ASP-AN di cui all'Art. 26.4 del PSC (essi infatti sono attuabili tramite l'approvazione dai due Comuni interessati – Castello d'Argile e Pieve di Cento - di uno "Schema strutturale" relativo agli Ambiti n. 5 per Pieve di Cento e dall'Ambito n. 17 per Castello d'Argile); la progettazione unitaria deve garantire uno sviluppo coordinato ed unitario delle previsioni e delle mitigazioni necessarie per la sostenibilità dell'intervento, nonché l'individuazione dei comparti minimi di attuazione. Successivamente tali Ambiti saranno messi in attuazione completamente o per parti dai POC comunali dei due Comuni.

Art. 26 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Sul territorio comunale di Pieve di Cento sono presenti alcuni Ambiti produttivi di rilievo comunale localizzati nel Capoluogo a sud dell'abitato, a margine di via Bologna.
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all'Art. 26.1 delle NdA del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-C: ambiti produttivi comunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF= Ufe (Uf esistente) - <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u> , pari al 30% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, previa presentazione da parte dell' impresa, di un piano di sviluppo tecnico-produttivo; tale documentato deve essere presentato in forma diagrammatica e descrittiva, per illustrare i caratteri tecnico-progettuali dell'intervento richiesto, le modalità e i tempi di attuazione. Tale piano sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale l'impresa si impegna, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a realizzare quanto richiesto in modo conforme. In sede di redazione dell'atto saranno fissate le eventuali sanzioni per l'inadempienza di quanto sottoscritto. L'ampliamento una-tantum si applica solo una volta e non può essere concesso a chi, sulla base di strumenti urbanistici precedenti, ne abbia già usufruito.

Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UP3, UE5/B, UE7 - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE. - UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: — P1 da realizzare <ul style="list-style-type: none"> - <i>P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</i> - P3 da realizzare - <i>il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3</i> - <u>altezza massima:</u> = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <u>rapporto di copertura:</u> per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà:</u> la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui:</u> la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto:</u> tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>coperture dei parcheggi privati:</u> se non sono riportate distanze di-

	<p>verse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 27 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. La caratteristica della zona produttiva sovracomunale edificata a sud-ovest del Capoluogo, a margine della via Mascarino, è quella di essere ricompresa all'interno dell'Ambito suscettibile di sviluppo per nuove funzioni produttive del "Polo di Castello d'Argile - Pieve di Cento".
2. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:
 - a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B
 - b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA
3. In coerenza con quanto fissato nel PSC e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:
 - interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione della viabilità esistente;
 - interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezzature e spazi collettivi esistenti.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none">- UF max = 0,60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale)- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè l'ampliamento avvenga all'interno dei volumi esistenti
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none">- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none">- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none">- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozio-

		<p>ne del RUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo. - Non sono ammesse in questo Ambito "aziende a rischio di incidente rilevante" così come definite nella normativa sovraordinata vigente.
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> — P1 da realizzare - <i>P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</i> - P3 da realizzare - <i>il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3</i> - <u>altezza massima:</u> = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <u>rapporto di copertura:</u> per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà:</u> la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui:</u> la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto:</u> tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>coperture dei parcheggi privati:</u> se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 — <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito:</u> tra l'Ambito consolidato

		<p>e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermina sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU):</u> m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA		
Superficie minima di intervento	=	Questi Ambiti sono individuati e perimetrati con linea rossa a tratteggio; la superficie minima di intervento è rappresentata dai lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, AM, CD, NC - Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC e al RUE.
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UC5, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UP1, UP2, UP8 - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art.10 della l.r.16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti e previste dal Piano Particolareggiato. - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono conservate le limitazioni previste dal Piano particolareggiato. - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.

Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.
-----------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 33 – Parcheggi pubblici e privati

Definizioni

1. Parcheggi pubblici (P1): riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della LR 20/2000. Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. Parcheggi pubblici (P2): riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. Parcheggi privati (P3): i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, 2° comma della L. 122/89. Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.
I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.¹
4. Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4): riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla delibera C. Regionale n° 1253/99, punto 5.2.1.

Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nella misura **e con le prescrizioni specifiche** indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
 - Funzione abitativa;
 - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
 - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - Funzioni agricole
 - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, ovvero interventi che determinino comunque il passaggio da una all'altra delle funzioni sopraelencate, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate, se in misura maggiore rispetto quelli esistenti.
4. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
5. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi

¹ Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

dell'art. A-26, comma 7, della LR 20/2000, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

6. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e privati (P3)

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.

FUNZIONI ABITATIVE UA1, UA2				
IN AMBITI CONSOLIDATI ⁽⁴⁾ E CENTRO STORICO				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI O DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo di intervento	Manut. Ordin.	Ampliamento ⁽²⁾	Nuova costruzione	Nuova costruzione
	Manut. Straord.		Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione
	Ampliamento funzionale ⁽¹⁾		Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a residenza)	
	Ristrutturazione			
Parcheeggi Privati (P3)	-----	30 mq. ogni 100 mq. di SU in ampliamento	30 mq. ogni 100 mq. di SU ⁽⁵⁾ (di cui almeno il 50% in autorimesse; la prescrizione non riguarda il cambio d'uso)	2 posti auto per alloggio (di cui almeno 1 in autorimessa)
Parcheeggi Pubblici (P1)	Parcheeggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE	5 mq. ogni 29 mq. di SU ⁽³⁾ in ampliamento monetizzabili negli Abiti AUC dove previsto dalla presente normativa	5 mq ogni 29 mq di SU ⁽³⁾ monetizzabili nell'Ambito Centro storico solamente nel caso di cambio d'uso e negli Ambiti AUC quando previsto dalla presente normativa	-----
Parcheeggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito ----- Per gli interventi di RU nell'Ambito Centro Storico 5 mq ogni 29 mq di SU ⁽³⁾

(1) Ampliamento funzionale dell'unità abitativa esistente, ove non si creano nuove unità abitative,

(2) Ampliamento della SU esistente che crea nuove unità abitative, compresa la ristrutturazione: con aumento di SU o trasformazione di SA, solo in Ambiti consolidati (*AUC-A, AUC-B, AUC-C*)

(3) 5 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 29 mq di SU)

(4) In tutti gli Ambiti consolidati (*AUC-A, AUC-B, AUC-C, ASP-C, ASP-B*) e nel Centro Storico, possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada. **il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.**

(5) Per l'Ambito Centro Storico la prescrizione va verificata in funzione della specificità dell'intervento

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO				
UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15 , UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3				
IN AMBITI CONSOLIDATI ⁽³⁾ NEL CENTRO STORICO ⁽⁵⁾ E NEL TERRITORIO RURALE ⁽⁴⁾				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI O PER RIQUALIFICAZIONE, RESIDENZIALI E PRODUTTIVI
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ampliamento ⁽¹⁾ Ristrutturazione	Ampliamento ⁽²⁾	Nuova costruzione Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Cambio di destinazione d'uso globale o parziale (da altro uso a uso terziario, direzionale, ecc.) ⁽⁵⁾	Nuova costruzione Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione
Parcheggi Privati (P3)	-----	30 mq. ogni 100 mq. di SC in ampliamento <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SC ⁽⁵⁾ <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SC <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE	40 mq ogni 100 mq di SC ⁽³⁾ in ampliamento monetizzabili negli Abiti AUC dove previsto dalla presente normativa	40 mq ogni 100 mq di SC ⁽³⁾ monetizzabili nell'Ambito Centro storico solamente nel caso di cambio d'uso e negli Ambiti AUC quando previsto dalla presente normativa	
Parcheggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni ambito ----- Per gli interventi di RU nell'Ambito Centro Storico 40 mq ogni 100 mq di SC

(1) Ampliamento funzionale dell'unità locale esistente, che non crea nuove unità immobiliari

(2) Ampliamento della SU esistente che crea nuove unità locali

(3) In tutti gli Ambiti consolidati (**AUC-A, AUC-B, AUC-C, ASP-C, ASP-B**) e nel Centro Storico possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

(4) Per il territorio rurale vedi prescrizioni specifiche Artt. 28, 29, 30

(5) Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel Centro Storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti; **il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.**

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI				
UP1, UP2, UP3, UP7, UP8				
AMBITI CONSOLIDATI ⁽¹⁾				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione	Ampliamento	Nuova costruzione Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso produttivo)	Nuova costruzione Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione
Parcheggi Privati (P3)	-----	15 mq. ogni 100 mq. di SC in ampliamento	15 mq. ogni 100 mq. di SC	15 mq. ogni 100 mq. di SC
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE	10% della SC in ampliamento monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nelle presenti norme	10% della SC monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nelle presenti norme	5% della ST
Parcheggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito

- (1) In tutti gli Ambiti consolidati (*AUC-A, AUC-B, AUC-C, ASP-C, ASP-B*) devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.
- (2) Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali
- (3) In caso di aumento di SU o di cambio di destinazione d'uso in cui la nuova previsione richiede una dotazione maggiore di parcheggi pubblici o privati rispetto a quelli già esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni pari alla differenza fra le quote già esistenti e le quote previste in ampliamento o per la nuova destinazione.